Borrador del mapa de uso futuro del suelo Introducción

3 de mayo de 2021

Introducción al mapa de uso futuro del suelo

El Mapa de Uso Futuro del Suelo es un componente importante del capítulo de Uso del Suelo, Diseño Urbano y Preservación Histórica y Cultural del Plan Integral.

- El Mapa de Uso Futuro del Suelo del Plan Integral es:
  - » Una herramienta para describir la visión a largo plazo del Plan Integral sobre la ubicación y la forma/carácter del desarrollo en la ciudad
  - » Una guía para el desarrollo
- El Mapa de Uso Futuro del Suelo del Plan Integral no lo es:
  - » Una actualización de la Ordenanza de Zonificación (ese proceso seguirá a la adopción del Plan Integral y utilizará el Mapa de Uso Futuro del Suelo como marco de referencia)

Objetivos de la ordenación del territorio

Estos objetivos informaron el desarrollo del futuro mapa de uso del suelo. Se desarrollaron utilizando los comentarios de anteriores procesos de aportación de la comunidad, así como las aportaciones del Comité Directivo de Cville Plans Together y de la Comisión de Planificación.

- Basarse en las recomendaciones de uso del suelo integradas en los estudios de la ciudad, los planes de áreas pequeñas y el Plan de Vivienda Asequible 2021.
- Garantizar oportunidades equitativas en toda la ciudad para aumentar la densidad y mejorar los servicios comunitarios.
- Aumentar la densidad en torno a los servicios de la comunidad, como las zonas comerciales, los centros de empleo y el tránsito.
- Explorar el potencial de desarrollo de las propiedades vacías o infrautilizadas.
- Maximizar el acceso a los espacios públicos abiertos y a las escuelas.
- Establecer correlaciones entre los usos del suelo de la ciudad, la UVA y el Anillo Urbano.
- Aumentar el acceso al tránsito para ayudar a alcanzar los objetivos climáticos de la ciudad.
- Proteger, preservar y mejorar los recursos naturales y culturales.
- Garantizar la sostenibilidad económica a largo plazo de la ciudad mediante la planificación de una amplia gama de tipos de uso del suelo comercial.

Conexión entre el mapa de uso futuro del suelo y los objetivos y estrategias del capítulo del Plan Integral

- El borrador del Mapa de Uso Futuro del Suelo ilustra una visión de uso del suelo para el futuro que incluye una mezcla mejorada de usos y el potencial para aumentar las opciones de vivienda en toda la ciudad, pero no proporciona detalles relacionados con la implementación.
- Los cambios en el uso del suelo o en la intensidad del desarrollo no pueden resolver por sí solos las necesidades de asequibilidad de la vivienda de la ciudad ni abordar otros objetivos del Plan Integral. Para lograr esta visión del uso del suelo junto con los objetivos relacionados con la asequibilidad, la mitigación de desplazamiento, protección del medio ambiente, etc., el desarrollo tendrá que ir acompañado de políticas, requisitos, incentivos y subvenciones que apoyen estos resultados.
- Para más información, consulte los capítulos del borrador del Plan Integral y las preguntas frecuentes en cvilleplanstogether.com/ engage3/.

Proyecto de mapa de uso futuro del suelo

3 de mayo de 2021

CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO

En la página siguiente se ofrecen descripciones detalladas.

RESIDENCIAL GENERAL

Una gama de tipos de vivienda a escala en contexto con el carácter unifamiliar existente.

RESIDENCIAL DE INTENSIDAD MEDIA

Una variedad de tipos de vivienda, incluyendo casas en hilera, casas adosadas y edificios más pequeños de varias unidades, compatibles con los vecindarios adyacentes de menor intensidad.

RESIDENCIAL DE ALTA INTENSIDAD

Vecindarioa y terrenos para viviendas múltiples de mayor tamaño.

NODO DE USO MIXTO DEL VECINDARIO

Centros de vecindarios compactos que abarcan una mezcla de usos del suelo dispuestos en edificios de menor escala compatibles con las zonas residenciales circundantes.

NODO URBANO DE USO MIXTO

Zonas urbanas de uso mixto que apoyan los objetivos y necesidades de vivienda, empleo y comercio en lugares clave.

NÚCLEO DEL CENTRO DE LA CIUDAD

Un centro de actividad principal para la comunidad.

CORREDOR DE USO MIXTO DEL VECINDARIO

Uso mixto del vecindario dispuesto a lo largo de los corredores que apoyan los distritos residenciales existentes.

CORREDOR URBANO DE USO MIXTO

Desarrollo de uso mixto de mayor intensidad dispuesto a lo largo de corredores que unen los centros de empleo, comerciales y cívicos de la ciudad.

USO MIXTO EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO

Zonas de uso mixto que permitan los usos tradicionales de la industria ligera y la producción, así como usos comerciales y residenciales adicionales, cuando sea factible.

PARQUE PÚBLICO O ESPACIOS ABIERTOS

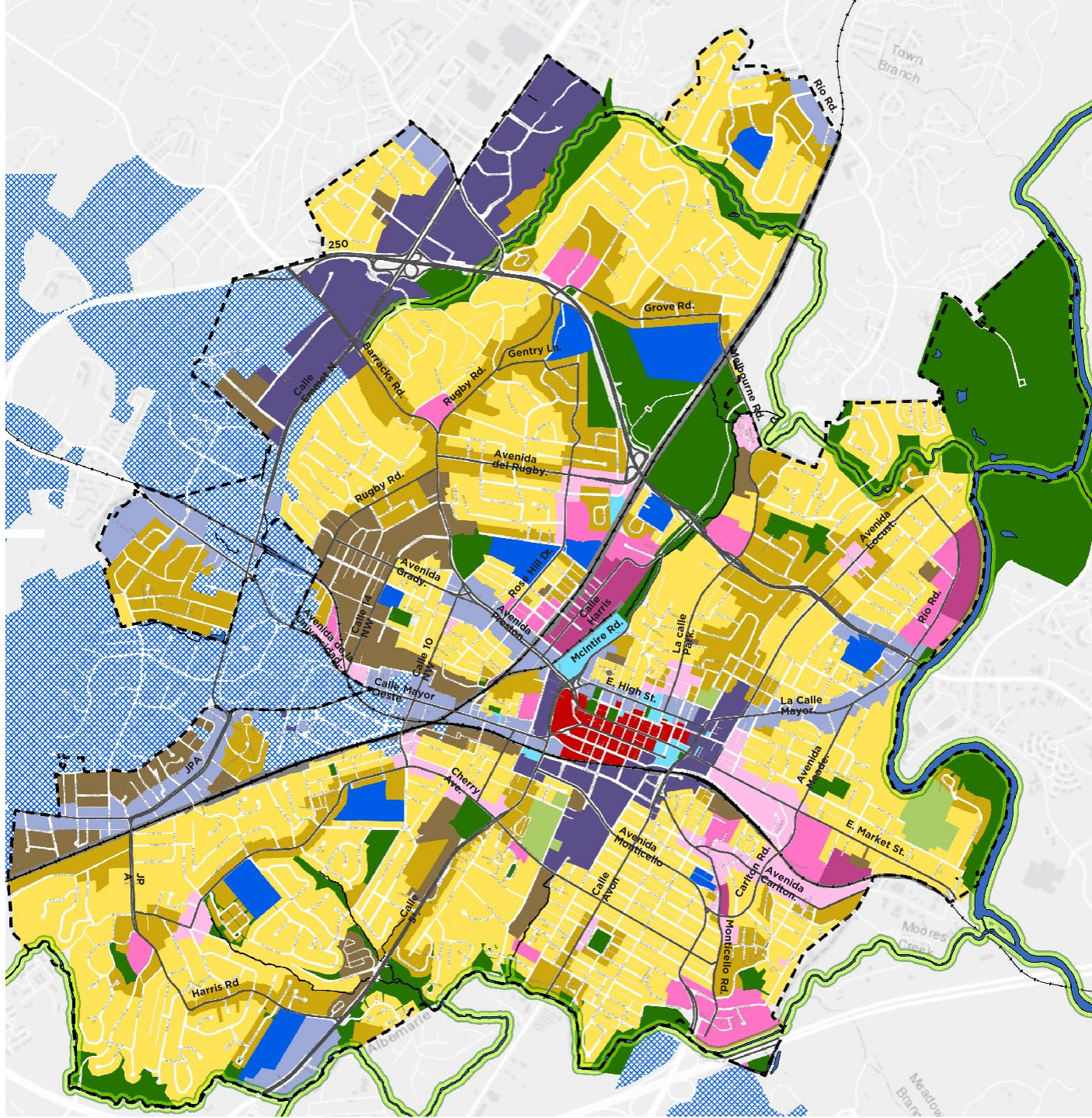
CEMETERIO

CÍVICA (PÚBLICA Y SEMIPÚBLICA)

EDUCACIÓN

UNIVERSIDAD DE VIRGINIA (UVA)

BUFFER DE FLUJO



Proyecto de mapa de uso futuro del suelo Categorías de uso del suelo

3 de mayo de 2021

RESIDENCIAL GENERAL

- Usos: Hasta 3 viviendas, y unidades de vivienda accesorias (ADU). Usos activos limitados en la planta baja (tiendas, servicios, etc.) en las intersecciones y en otros lugares que se consideren apropiados.
- Forma: Responder al contexto residencial, ambiental e histórico del vecindario existente.
- Altura: Hasta 3,5 pisos. La mayoría en el rango de 2-2,5 pisos.

RESIDENCIAL DE INTENSIDAD MEDIA

- Usos: Edificios pequeños de varias unidades (4-12 unidades), unidades de vivienda accesorias (ADU), patios de casas de campo, casas en hilera, casas adosadas. Apoya los usos activos de la planta baja que sirven al vecindario.
- Forma: Responder al contexto residencial, ambiental e histórico del vecindario existente.
- Altura: Se permiten alturas de hasta 4,5 pisos en lugares con la profundidad adecuada para apoyar las transiciones apropiadas a las zonas de vecindario de menor intensidad. Media de 3 plantas.

RESIDENCIAL DE ALTA INTENSIDAD

- Usos: Viviendas múltiples (13+). Apoya los usos activos de la planta baja que sirven al vecindario.
- Forma: Responder al contexto residencial, ambiental e histórico del vecindario existente.
- Altura: Hasta 5 pisos, con transiciones apropiadas a zonas de vecindario de menor intensidad.

NODO DE USO MIXTO DEL VECINDARIO

- Usos: Comercial, laboral, residencial. Se fomenta el desarrollo de edificios verticales de uso mixto. Usos activos en planta baja.
- Forma: Responden al contexto residencial, medioambiental e histórico existente. Puede incluir terrenos grandes o de varias parcelas que creen nuevos distritos completos a escala de vecindario compuestos por espacios de ocio cívico (parques, espacios de reunión, etc.), acceso al tránsito y una mezcla intensiva de usos del suelo.
- Altura: Hasta 4 pisos. Pueden permitirse 5 pisos en el interior de los emplazamientos con una profundidad adecuada para apoyar las transiciones a zonas de menor intensidad.

NODO URBANO DE USO MIXTO

- Usos: Comercial, laboral, residencial. Usos activos en planta baja.
- Forma: Responder al contexto residencial, medioambiental e histórico existente. Incluir sitios grandes o de varias parcelas que creen distritos urbanos completos compuestos por servicios cívicos y espacios verdes, acceso al tránsito y una mezcla de usos del suelo. Fomentar el desarrollo vertical de uso mixto que densifique los patrones de uso del suelo existentes.
- Altura: 5-8 pisos. Hasta 10 pisos como máximo en ubicaciones compatibles con la forma urbana existente, en particular donde estos edificios existen o donde cumplen con los objetivos del Plan Integral, como los objetivos relacionados con la asequibilidad de la vivienda y la creación de riqueza en la comunidad.

NÚCLEO DEL CENTRO DE LA CIUDAD

- Usos: Cívico, comercial, laboral, residencial. Usos activos en planta baja.
- Forma: Ser compatible y responder a la escala urbana existente y al contexto histórico/civil del distrito y de los vecindarios residenciales circundantes.
- Altura: 2-6 pisos. Hasta 10 pisos como máximo en ubicaciones apropiadas compatibles con la forma urbana existente, particularmente donde estos edificios ya existen o donde cumplen con los objetivos del Plan Integral, como la asequibilidad de la vivienda y la creación de riqueza en la comunidad.

CORREDOR DE USO MIXTO DEL VECINDARIO

- Usos: Comercial, empleo, residencial (incluyendo pequeñas unidades multiuso y de trabajo en vivo). Usos activos en planta baja.
- Forma: Responder al contexto residencial, ambiental e histórico existente. El desarrollo a lo largo de estos corredores debe ser diseñado para crear un carácter a escala de vecindario.
- Altura: Hasta 5 pisos, con los edificios más altos en las intersecciones o en lugares con la profundidad adecuada para soportar las transiciones a las zonas de menor intensidad. Media de 3 plantas.

CORREDOR URBANO DE USO MIXTO

- Usos: Comercial, laboral, residencial. Usos activos en planta baja.
- Forma: Responder al contexto residencial, ambiental e histórico existente. El desarrollo a lo largo de estos corredores debe ser diseñado para crear una escala humana que promueva la transitabilidad y una forma urbana cohesiva.
- Altura: Promedio de 5 pisos, hasta 8 en intersecciones clave adyacentes a usos de mayor intensidad.

USO MIXTO EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO

- Usos: Industrial ligera/fabricación, tecnológico, comercial, residencial (permitido en plantas superiores). Se fomentan los usos activos en la planta baja.
- Forma: Responder al contexto residencial, medioambiental e histórico existente. Promover la rehabilitación de zonas industriales abandonadas (potencialmente contaminadas por usos anteriores) y zonas grises (infrautilizadas) para el uso humano y la salud ambiental.
- Altura: Hasta 6 pisos.